

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Mäster Henrik  
Org nr: 7696119200



## Medlemsvinst

RBF Mäster Henrik, som är en privat Brf, kan ansöka om medlemskap i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Henrik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-04 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-09-05. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 068 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 312 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 63 lägenheter varav 1 är hyresrätter samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgatan 3 i Malmö stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	20
3 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	7	Butik
Antal lokaler	1	Hyresrätter

Total tomtarea	1 516 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder hyresrätt</b>	44 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 248 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 292 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	427 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	427 m <sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde 57 821 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 821 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,92 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 169 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 355 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 699 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 470 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 169 000 tkr (355 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2014
Portar och dörrar	2014
Fönster	2016
Relining stammar	2018
Relining av avlopps stammar	2018
Porttelefon	2019
Dörrar tvättstuga	2019
Fasadarbete	2020-2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	2 941
Installationer	18 651
Huskropp utvändigt	167 119

Planerat underhåll	År
Trapphus målning	2024



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Rosvall	Ordförande	2024
Peter Hingström	Ledamot	2024
Ylva Ingesdotter	Ledamot	2024
Mohamed Ali Hassen	Ledamot	2024
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	2099

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Lundman	Suppleant	2024
Mathilda Jingnäs	Suppleant	2024
Sebastian Blennerup	Suppleant	2024
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	2099

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Caroline Johansson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
vakant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ansökt om elstöd och fått utbetalat 29 tkr, föreningen har även sålt en av hyresrätterna. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat om att höja månadsavgiften 12%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 881 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften tillkommer obligatorisk avgift för bredband.

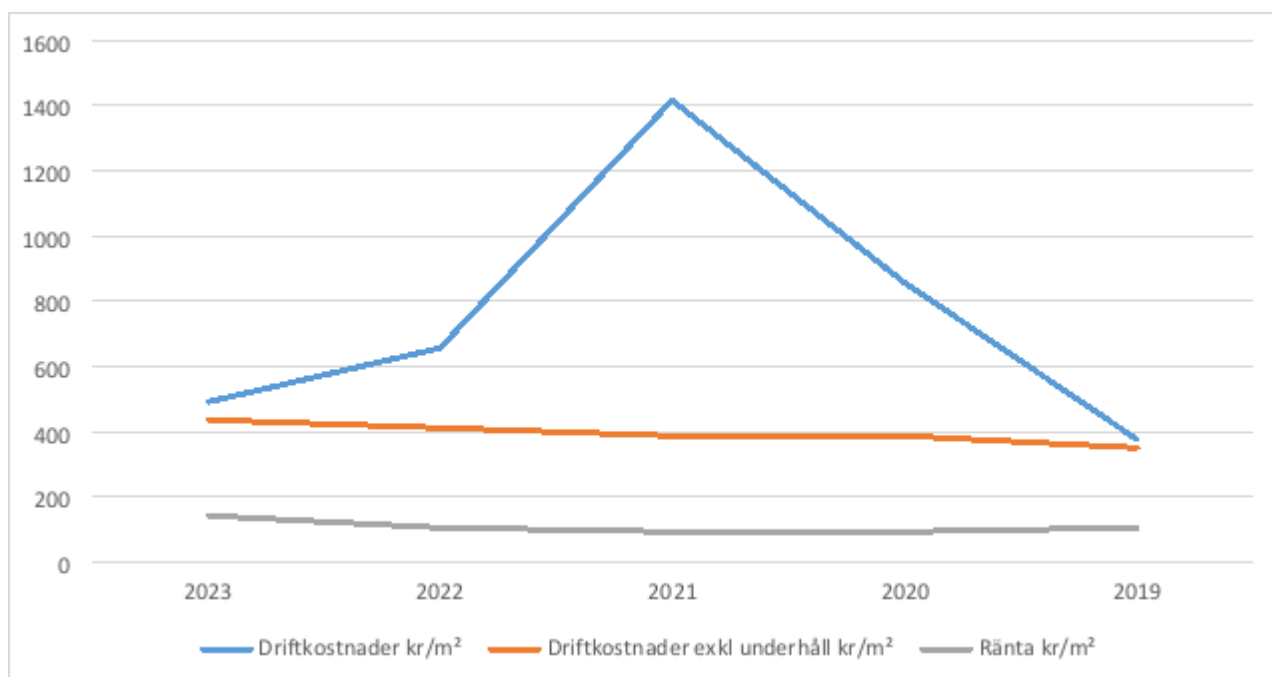


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 538	3 273	3 335	3 330	3 267
Rörelsens intäkter	3 696	3 417	3 446	3 462	3 420
Resultat efter finansiella poster*	569	-216	-3 034	-923	723
Årets resultat	569	-216	-3 034	-923	723
Resultat exkl avskrivningar	1 068	283	-2 529	-401	1 252
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-101	-841	-3 622	-1 478	276
Balansomslutning	53 204	51 614	52 810	51 193	52 585
Årets kassaflöde	1 942	-674	2 074	-945	897
Soliditet %*	30	27	27	34	34
Likviditet %	33	26	55	31	218
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	79	78	78	79
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	1,4	0,1	0,9	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	908	840	841	844	841
Driftkostnader kr/kvm	487	656	1 413	856	374
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	436	409	387	382	351
Energikostnad kr/kvm*	228	202	202	181	194
Underhållsfond kr/kvm	318	55	0	56	239
Reservering till underhållsfond kr/kvm	314	302	294	290	262
Sparande kr/kvm*	338	324	345	365	360
Ränta kr/kvm	142	100	91	89	105
Skuldsättning kr/kvm*	9 812	9 975	10 147	8 955	9 100
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 233	11 604	11 804	10 418	10 587
Räntekänslighet %*	12,6	13,8	14,0	12,3	12,6

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 384 743	1 372 007	0	203 838	-17 805 098	-215 648
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-215 648	215 648
Reservering underhållsfond				1 169 000	-1 169 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-188 711	188 711	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	840 731	509 269				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						569 358
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 225 474</b>	<b>1 881 276</b>	<b>0</b>	<b>1 184 127</b>	<b>-19 001 035</b>	<b>569 358</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 020 746
Årets resultat	569 358
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 169 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 711
<b>Summa</b>	<b>-18 431 677</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 18 431 677**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 538 463	3 272 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 957	144 187
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 696 420</b>	<b>3 416 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 810 711	-2 440 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 429	-242 463
Personalkostnader	Not 6	-103 503	-98 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-498 656	-498 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 686 299</b>	<b>-3 280 070</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 010 121</b>	<b>136 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	630	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	86 114	18 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-527 507	-373 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-440 763</b>	<b>-352 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>569 358</b>	<b>-215 648</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>569 358</b>	<b>-215 648</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	47 484 674	47 976 344
		12 994	19 979
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	259 993	154 304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 757 661</b>	<b>48 150 627</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 789 161</b>	<b>48 182 127</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9	0
Övriga fordringar	Not 15	94 082	55 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	102 013	99 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 104</b>	<b>154 985</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 219 012	3 276 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 219 012</b>	<b>3 276 683</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 415 116</b>	<b>3 431 668</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>53 204 277</b>	<b>51 613 796</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	33 106 750	31 756 750	
Fond för yttre underhåll	1 184 127	203 838	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>34 290 876</strong>	<strong>31 960 588</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-19 001 035	-17 805 098	
Årets resultat	569 358	-215 648	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-18 431 677</strong>	<strong>-18 020 746</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>15 859 200</strong>	<strong>13 939 842</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 135 316	24 707 857
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>21 135 316</strong>	<strong>24 707 857</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 350 802	12 383 081
Leverantörsskulder	Not 19	10 812	80 720
Skatteskulder	Not 20	8 163	3 753
Övriga skulder	Not 21	57 733	23 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	782 251	474 632
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>16 209 761</strong>	<strong>12 966 097</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>53 204 277</strong>	<strong>51 613 796</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	569 358	-215 648
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	498 656	498 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 068 014</b>	<b>283 008</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-41 119	28 226
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	275 943	-341 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 302 838</b>	<b>-29 912</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation – Vindobyggnad del 2	-105 689	-4 031
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-105 689</b>	<b>-4 031</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-604 820	-639 820
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 350 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>745 180</b>	<b>-639 820</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 942 329</b>	<b>-673 763</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 276 684</b>	<b>3 950 447</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 219 012</b>	<b>3 276 684</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10-40
Vindsombyggnad del 1	Linjär	20
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 816 937	2 600 616
Hyror, bostäder	53 772	104 580
Hyror, lokaler	704 844	636 084
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-44 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-2 700
Rabatter	-47 634	-35 357
Bränsleavgifter, bostäder	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
Elavgifter	-484	0
Debiterad fastighetsskatt-	4 416	4 416
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 538 463</b>	<b>3 272 611</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften tillkommer obligatorisk avgift för bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	78 090	75 560
Övriga avgifter	351	560
Övriga ersättningar	29 910	31 243
Fakturerade kostnader	0	10 357
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Erhållna statliga bidrag	29 241	0
Övriga rörelseintäkter	20 368	26 475
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>157 957</b>	<b>144 187</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-188 711	-920 162
Reparationer	-73 272	-84 327
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 317	-110 425
Försäkringspremier	-54 212	-48 404
Kabel- och digital-TV	-147 280	-137 866
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 391	0
Serviceavtal	-28 335	-22 508
Snö- och halkbekämpning	-6 126	-4 742
Statuskontroll	-12 286	-37 245
Förbrukningsinventarier	-11 208	-19 677
Vatten	-203 064	-145 332
Fastighetsel	-102 681	-132 157
Uppvärmning	-543 392	-472 213
Sophantering och återvinning	-127 064	-116 204
Förvaltningsarvode drift	-173 374	-191 385
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 810 711</b>	<b>-2 440 045</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-137 391	-126 337
IT-kostnader	-539	-219
Arvode, yrkesrevisorer	-21 604	-18 144
Övriga förvaltningskostnader	-24 038	-19 588
Kreditupplysningar	-1 159	-1 931
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 488	-20 528
Representation	0	-479
Telefon och porto	-3 907	-4 354
Tidskrifter och facklitteratur	-685	-685
Medlems- och föreningsavgifter	-2 834	-2 646
Konsultarvoden	-63 134	-41 789
Bankkostnader	-4 479	-2 556
Övriga externa kostnader	1 829	-3 207
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-273 429</b>	<b>-242 463</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 458	-4 260
Sociala kostnader	-24 745	-23 647
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 503</b>	<b>-98 907</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-261 027	-261 027
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 643	-230 643
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 986	-6 986
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-498 656</b>	<b>-498 656</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	630	3 024
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>630</b>	<b>3 024</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	84 495	17 856
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	196	196
Övriga ränteintäkter	1 424	60
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>86 114</b>	<b>18 113</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-527 507	-373 513
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-527 507</b>	<b>-373 513</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 886 400	27 886 400
Mark	19 039 500	19 039 500
Värdehöjande åtgärder	8 757 970	8 757 970
Vinds ombyggnad del 1	576 840	576 840
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 260 710</b>	<b>56 260 710</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 522 532	-4 261 505
Värdehöjande åtgärder	-3 665 692	-3 454 278
Vinds ombyggnad del 1	-96 141	-76 913
	<b>-8 284 365</b>	<b>-7 792 696</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-261 027	-261 027
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-211 414	-211 414
Årets avskrivning vinds ombyggnad del 1	-19 228	-19 228
	<b>-491 669</b>	<b>-491 669</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 776 034</b>	<b>-8 284 365</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>47 484 674</b>	<b>47 976 343</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	23 102 840	23 363 867
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	4 880 863	5 092 277
Vinds ombyggnad del 1	461 471	480 699
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	4 104 000	4 104 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 304 000</b>	<b>46 304 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 142 000</i>	<i>26 142 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 162 000</i>	<i>20 162 000</i>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	139 718	139 718
<b>Totalt anskaffningsvärdet</b>	<b>139 718</b>	<b>139 718</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-119 739	-112 753
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-119 7393</b>	<b>-105 767</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-6 986	-6 986
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>- 6 986</b>	<b>- 6 986</b>
<b>Total avskrivet anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>- 126 725</b>	<b>- 119 739</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 994</b>	<b>19 979</b>

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	154 304	150 273
Årets anskaffning	105 689	4 031
<b>Vid årets slut</b>	<b>259 993</b>	<b>154 304</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 500	31 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	94 082	55 156
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>94 082</b>	<b>55 156</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 054	54 212
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 959	39 393
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 224
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 013</b>	<b>99 829</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 601 436	1 520 966
Transaktionskonto	1 617 577	1 755 717
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 219 012</b>	<b>3 276 683</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 486 118	37 090 938
Nästa års amortering på långfristiga skulder inkl skuld som som förfaller inom kommande år till kreditinstitut	-15 350 802	-12 383 081
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 135 316</b>	<b>24 707 857</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,08%	2023-05-10	5 950 000,00	-5 915 000,00	35 000,00	0,00
SBAB	1,08%	2024-12-06	15 070 982,00	0,00	180 000,00	14 890 982,00
SWEDBANK	0,82%	2025-06-18	9 999 375,00	0,00	182 500,00	9 816 875,00
SWEDBANK	3,82%	2026-03-25	0,00	5 915 000,00	70 000,00	5 845 000,00
SBAB	4,36%	2027-07-14	6 070 581,00	0,00	137 320,00	5 933 261,00
<b>Summa</b>			<b>37 090 938,00</b>	<b>0,00</b>	<b>604 820,00</b>	<b>36 486 118,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 639 820 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 639 820 kr årligen exl amorteringen på det kortfristiga lånet.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 14 890 982 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*



**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	10 812	63 522
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	17 198
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>10 812</b>	<b>80 720</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 163	3 753
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 163</b>	<b>3 753</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	28 503	0
Skuld för moms	27 830	19 192
Skulder för löneavdrag	1 400	1 400
Clearing	0	3 319
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>57 733</b>	<b>23 911</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 746	23 647
Upplupna räntekostnader	60 206	33 160
Upplupna elkostnader	9 164	15 701
Upplupna vattenavgifter	16 578	0
Upplupna värmekostnader	223 652	71 419
Upplupna kostnader för renhållning	10 017	2 654
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	78 758	75 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 415	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 621	362
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 095	234 428
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>782 251</b>	<b>474 632</b>



<b>Not 24 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 121 000	38 121 000

<b>Not 25 Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

<b>Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.		

## Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-

\_\_\_\_\_  
Mikael Rosvall

\_\_\_\_\_  
Peter Hingström

\_\_\_\_\_  
Mohamed Ali Hassen

\_\_\_\_\_  
Kristina Quist

\_\_\_\_\_  
Ylva Ingesdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats,  
Malmö 2024-

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Caroline Tham Johansson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516434749

## Dokument

Årsredovisning 2023 - Mäster Henrik  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2024-04-29 20:07:43 CEST (+0200) av Kristina  
Quist (KQ)  
Färdigställt 2024-05-01 11:28:22 CEST (+0200)

## Signerare

Kristina Quist (KQ)  
Riksbyggen  
kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kristina Anna Maria Quist"  
Signerade 2024-04-29 20:10:18 CEST (+0200)

Mikael Rosvall (MR)  
mikael.rosvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL ROSVALL"  
Signerade 2024-04-29 21:23:33 CEST (+0200)

Mohamed Ali Hassen (MAH)  
mohamedali\_86@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mohamed Ali Hassen"  
Signerade 2024-04-29 21:37:33 CEST (+0200)

Peter Hingström (PH)  
peter.hingstrom@malmö.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Erik Joakim Hingström"  
Signerade 2024-04-30 16:37:42 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557516434749

Ylva Ingesdotter (YI)  
ylva64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Cecilia Ingesdotter"  
Signerade 2024-04-29 20:33:47 CEST (+0200)

Caroline Tham Johansson (CTJ)  
carolinethamjohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE THAM JOHANSSON"  
Signerade 2024-04-29 20:16:22 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)  
Mattias.Nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON"  
Signerade 2024-05-01 11:28:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik org.nr 769611-9200

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor

Caroline Tham Johansson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516435422

## Dokument

BRF Mäster Henrik - Revisionsberättelse 2023-12-31  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-04-29 20:15:45 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)*  
*Färdigställt 2024-05-01 11:27:02 CEST (+0200)*

## Initierare

Kristina Quist (KQ)  
Riksbyggen  
*kristina.quist@riksbyggen.se*

## Signerare

Caroline Tham Johansson (CTJ)  
*carolinethamjohansson@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"CAROLINE THAM JOHANSSON"*  
*Signerade 2024-04-29 20:17:16 CEST (+0200)*

Mattias Nilsson (MN)  
*mattias.nilsson1@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"MATTIAS NILSSON"*  
*Signerade 2024-05-01 11:27:02 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.









---

# RBF Mäster Henrik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Mäster Henrik i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

